

הוראות התכנית

תכנית מס' 455-0542027

הר דפנה 21 סביון - תוספת שטחים במרתף ממ/מק/4210

מרכז

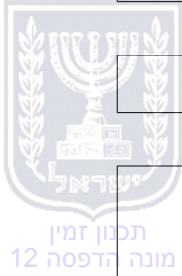
מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה אפק

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

בית מגורים קיים.

תוספת שטח שרות של 40 מ"ר במרתף לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 15.

תוספת שטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע של 78 מ"ר (6% משטח החלקה) לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 9 הסדרת חצר אנגלית מחוץ לקווי בנין וגישה דרכה למרתף, קו בנין לחצר אנגלית מ- 4 מ' ל- 2.70 מ' לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62 א (א) סעיף קטן 5.

קביעת קו בנין צידי ימני של 2.75 מ' מגבול מגרש לפרגולה קיימת לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הר דפנה 21 סביון - תוספת שטחים במרתף ממ/מק/4210

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

455-0542027

מספר התכנית

1.306 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף
קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה אפק
קואורדינאטה X	188113
קואורדינאטה Y	661987

1.5.2 תיאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

סביון - חלק מתחום הרשות: סביון

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
סביון	הר דפנה	21	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6722	מוסדר	חלק		147

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ממ/ 4031	2232

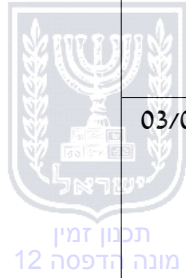
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
ממ/ 10004 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 10004 / 1. הוראות תכנית ממ/ 10004 / 1 תחולנה על תכנית זו.	3193		03/05/1985
ממ/ 4031	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 4031. הוראות תכנית ממ/ 4031 תחולנה על תכנית זו.	3613	1208	16/01/1989
ממ/ 534 / 23 / ג / 1	כפיפות		3672		25/06/1989
שד/ 534 / 23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 ממשיכות לחול.	1705		01/03/1971
ממ/ 534 / 23 / ג / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 2. הוראות תכנית ממ/ 534 / 23 / ג / 2 תחולנה על תכנית זו.	3672	3421	25/06/1989
שד/ 534 / 23 / ג	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית שד/ 534 / 23 / ג ממשיכות לחול.	2447		22/06/1978



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אודי גלעדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אודי גלעדי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה		1	11/06/2017	אודי גלעדי	01/10/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	11/06/2017	אודי גלעדי	09/10/2017		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	10/09/2017	אודי גלעדי	11/09/2017		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איריס אופק			סביון	הר דפנה	21	054-4260247		koby@ofek-holdings.com
	פרטי	קובי אופק			סביון	הר דפנה	21	054-4260247		koby@ofek-holdings.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איריס אופק			סביון	הר דפנה	21	054-4260247		koby@ofek-holdings.com
פרטי	קובי אופק			סביון	הר דפנה	21	054-4260247		koby@ofek-holdings.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		איריס אופק			סביון	הר דפנה	21	054-4260247		koby@ofek-holdings.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		קובי אופק			סביון	הר דפנה	21	054-4260247		koby@ofek-holdings.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אודי גלעדי	28534		תל אביב-יפו	יהושע בן נון	33	03-6025481		ugiladi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חוסני אלטיבי	1413		טייבה	(1)		050-2660123		altibi.hosni@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 783.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תוספת שטח שרות במרתף .

תוספת שטח עיקרי מעל ומתחת לקרקע.

קביעת קו בנין לחצר אנגלית.

קביעת קו בנין צידי ימני לפרגולה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטח שרות במרתף של 40 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 15.

תוספת שטח עיקרי מעל הקרקע סך של 78 מ"ר לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 9.

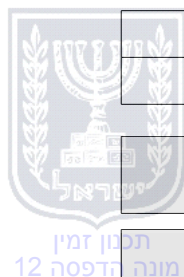
הסדרת חצר אנגלית מחוץ לקווי בנין וגישה דרכה למרתף, קו בנין שמאלי לחצר אנגלית מ- 4 מ' ל- 2.70 מ' לפי

סעיף 62א (א) סעיף קטן 4 וסעיף 62א (א) סעיף קטן 5.

קביעת קו בנין צידי ימני לפרגולה של 2.75 מ' מגבול מגרש לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א מיוחד	1,306	100
סה"כ	1,306	100

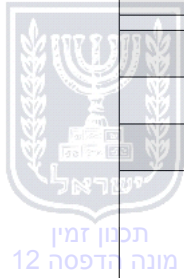
מצב מוצע

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
1,308.99	100	מגורים א'
1,308.99	100	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, בריכת שחייה.
4.1.2	הוראות
א	מרתפים 1. שטח המרתף ישמש לשימוש דיירי הבית. 2. חריגת מרתף מקווי בניין תהווה סטייה ניכרת. 3. שטח המרתף יהיה מחובר למבנה עם פתח ישיר ע"י מדרגות. 4. גובה שטחי שירות מותר במרתף - 2.45 מ'. 5. לא תותר הגבהת המבנה, כתוצאה מבניית המרתף. 6. קו בנין לחצר אנגלית יהיה 2.70 מ' מגבול מגרש. עומק חצר אנגלית כגובה רצפת המרתף.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יְעוּד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת		צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	1306	319	45	57	60 (1)	200 (2)	1	9.3	2	4 (3)	4 (4)	10	6

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

לא יותר לנייד שטחים מתחת לקרקע למעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל מחסן וממ"ד.
(2) מ"ר.
(3) 2.75 לפרגולה.
(4) 2.7 לחצר אנגלית.

6. הוראות נוספות**6.1 קווי בנין**

קו בנין צידי שמאלי לחצר אנגלית 2.7 מ' מגבול המגרש.

6.2 חניה

2 מקומות חניה בתחום המגרש.

6.3 ניהול מי נגר

על פי תמ"א 4/ב/34- יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

6.4 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה

עפ"י תמ"א 2/4.

6.5 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תוך 5 שנים.



תכנית מס' – 455-0542027 הר דפנה 21 סביון ממ/מק/4210 בסמכות: מקומית

נספח זכויות בניה- מצב מאושר מתכנית ממ/4031

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר) *	שטחי בניה מ"ר						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית משטח תא (השטח)	גובה מבנה מהרצוב (מטר)		מספר קומות			קווי בנין (מטר)						
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	עיקרי	שרות***	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטוח	משופע	מטל לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי
מגורים א	1308	1200	220+6%	65 לא כולל ממ"ד	****	363	1	1	1	180	7.00	9.3	2	1	6	4	4	10						

* או לפי קיים.

** 180 מ' בקומה אחת

220 מ"ר בשתי קומות + 6% + משטח החלקה לרבות מרתף מעבר ל-10 מ"ר מקלט ברוטו. – לפי תבע ממ/4031

*** 50 מ"ר כולל מחסן וביתן לבריכת שחייה ובנוסף סככה לרכב בשטח עד 15 מ"ר. לא כולל ממ"ד.

תותר בניית בריכת שחייה עפ"י תכנית ממ/4031

